

Søndre Ringgade 23, Århus ApS

Rudolph Wulffs Gade 9

8000 Aarhus C

CVR-nr. 27 06 40 78

Årsrapport 2015/16

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/8 2016

Lars Bräuner
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2. april - 1. april	9
Balance pr. 1. april	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 for Søndre Ringgade 23, Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 30. august 2016

Direktion

Lars Bräuner

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Søndre Ringgade 23, Århus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søndre Ringgade 23, Århus ApS for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 30. august 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans A. Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søndre Ringgade 23, Århus ApS Rudolph Wulffs Gade 9 8000 Aarhus C CVR-nr.: 27 06 40 78 Regnskabsår: 2. april - 1. april Hjemsted: Aarhus
Moderselskab	Lars Bräuner Holding ApS Bævervej 7 8270 Højbjerg CVR-nr. 27 24 82 17
Direktion	Lars Bräuner
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Nordea

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 230.611, og selskabets balance pr. 1. april 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.711.613.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndre Ringgade 23, Århus ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 1. april 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdi for investeringsejendommen beregnet ud fra den afkastbaserede model giver en forrentning i niveauet 3%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver måles til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		474.782	409.359
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	<u>-23.096</u>	<u>-16.085</u>
Resultat før finansielle poster		451.686	393.274
Finansielle indtægter	2	1.226	834
Finansielle omkostninger	3	<u>-157.258</u>	<u>-151.798</u>
Resultat før skat		295.654	242.310
Skat af årets resultat	4	<u>-65.043</u>	<u>-57.129</u>
Årets resultat		<u>230.611</u>	<u>185.181</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>230.611</u>	<u>185.181</u>
		<u>230.611</u>	<u>185.181</u>

Balance pr. 1. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>17.200.000</u>	<u>17.200.000</u>
		<u>17.200.000</u>	<u>17.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.200.000</u>	<u>17.200.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		348	213
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.169</u>	<u>24.193</u>
		<u>25.517</u>	<u>24.406</u>
Likvide beholdninger		<u>1.057.137</u>	<u>652.306</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.082.654</u>	<u>676.712</u>
AKTIVER I ALT		<u>18.282.654</u>	<u>17.876.712</u>

Balance pr. 1. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>9.586.613</u>	<u>9.356.002</u>
Egenkapital i alt		<u>9.711.613</u>	<u>9.481.002</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.205.795</u>	<u>3.210.358</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.205.795</u>	<u>3.210.358</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		1.280.362	1.333.375
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>251.000</u>	<u>251.000</u>
		<u>1.531.362</u>	<u>1.584.375</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		76.109	75.577
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.658.001	3.447.921
Anden gæld		61.334	47.349
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.440</u>	<u>30.130</u>
		<u>3.833.884</u>	<u>3.600.977</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.365.246</u>	<u>5.185.352</u>
PASSIVER I ALT		<u>18.282.654</u>	<u>17.876.712</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-23.096</u>	<u>-16.085</u>
	<u>-23.096</u>	<u>-16.085</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.226</u>	<u>834</u>
	<u>1.226</u>	<u>834</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	140.474	132.620
Andre finansielle omkostninger	<u>16.784</u>	<u>19.178</u>
	<u>157.258</u>	<u>151.798</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	69.606	60.137
Årets udskudte skat	<u>-4.563</u>	<u>-3.008</u>
	<u>65.043</u>	<u>57.129</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringssej- domme
Kostpris 2. april 2015	<u>6.784.383</u>
Kostpris 1. april 2016	<u>6.784.383</u>
Værdireguleringer 2. april 2015	<u>10.415.617</u>
Værdireguleringer 1. april 2016	<u>10.415.617</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2016	<u><u>17.200.000</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 2. april 2015	125.000	9.356.002	9.481.002
Årets resultat	<u>0</u>	<u>230.611</u>	<u>230.611</u>
Egenkapital 1. april 2016	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>9.586.613</u></u>	<u><u>9.711.613</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 2. april 2015	Gæld 1. april 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.408.952	1.356.471	76.109	962.135
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>251.000</u>	<u>251.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.659.952</u></u>	<u><u>1.607.471</u></u>	<u><u>76.109</u></u>	<u><u>962.135</u></u>

Noter til årsregnskabet**8 Eventualposter mv.**

Vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til BRL § 18 udgør kr. 0.

Vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til BRL § 18b udgør kr. -712.081.

Lejernes tilgodehavende vedrørende indvendig vedligeholdelse udgør kr. 397.187.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.356.471, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1/4 2016 udgør kr. 17.200.000.